

Referat af fællesmøde for Promenadebyens bestyrelser 28.02.2023

Deltagere: Stævnen: Søren Habekost, Bent Hansen, Tove Rosendahl - Broen: Erik Nielsen, Jørn Kildegaard, Henrik V. Lægteskov-Carlsen - Sejlet: Sune Føns Lohmann, Kjeld Overgaard, Rasmus Wind Frederiksen, Karin Skjoldager, Tom Rasmussen - Soldækket: Mickey Kromann-Jensen, Stig Buch-Sørensen, Thomas Dahl Rasmussen, Torben Risager Madsen - Mesanen: Henrik H. Strandberg-Clausen.

1. Baggrund for mødet og nuværende status

Erik bød velkommen til mødet og forklarede om baggrunden for mødet – nemlig opfølgning på de drøftelser omkring forsikring og vandindtrængen forsamlingen havde på seneste fællesmøde den 24.11.22.

Herudover opfølgning på den dialog, der efterfølgende er igangsat med Promenaden Odense A/S, der ejer parkeringskælder og terræn omkring vores punkthuse på matr.nr. 537a & 537i Åløkkegård Hgd., Odense Jorder. Finn Birkjær (Promenaden Odense A/S) har oplyst, at selskabet ønsker at overdrage matriklen til 'os' snarest muligt.

Forsamlingen valgte Rasmus Wind Frederiksen som dirigent og Kjeld Overgaard som referent.

2. Forsikring af arealer og P-kælder

Kjeld oplyste, at han havde undersøgt hos Codan Forsikring, at alene ejeren af matriklen, som forventeligt, kan tegne brand/ejendomsforsikring i parkeringskælderen og ulykke/ansvarsforsikring i parkeringskælder og på terræn.

3. Hvem skal arealer og P-kælder overdrages til? (Grundejerforeningen Promenadebyen/Ejerforeningen Promenaden/Parkeringslauget Promenaden)

Kjeld oplyste, at det fremgår af vedtægterne for Ejerforeningen Promenaden, at 'Projektudvikler Odense Havneudvikling A/S (nu overdraget til Promenaden Odense A/S) er berettiget til, men ikke forpligtet til, at overdrage hele eller dele af grunden til den for området eksisterende Grundejerforening'.

Grundejerforeningen er imidlertid ikke aktiv, og den dækker et større område end 'vores' parkeringskælder og terræn ligger på, matr.nr. 537a og 537i Åløkkegård Hgd., Odense Jorder. Grundejerforeningen består endvidere af matrikelnr. 537h, 537 k og 26b, der ejes af andre selskaber.

På et møde med Promenaden Odense A/S, Finn Birkjær den 1. marts blev det aftalt, at Finn vil undersøge muligheden for, at Ejerforeningen Promenaden i stedet kan få overdraget parkeringskælderen og arealet på terræn.

4. Hvor er der vandindtrængning i P-kælder?

Henrik Clausen fortalte, at der især er vandindtrængning til venstre for kørevejen mellem Broen og Sejlet, og ved Sejlet, Soldækket og Mesanen, men også andre steder. Krøyer, Rådgivende Ingeniører, har udarbejdet et notat den 10.02.2020 og senere har Henrik, på en regnvejrsdag, yderligere dokumenteret med fotos og video.

Materialet er sendt til Promenaden Odense A/S, Finn Birkjær uden, at vi har modtaget nogen reaktion. På et møde med Finn Birkjær den 1. marts blev det oplyst, at Finn har videregivet materialet til Raundahl & Moesby, der har stået for opførelsen af Soldækket og Mesanen. Det blev aftalt, at Finn skulle følge op på, at vi får en tilbagemelding på problemerne med vandindtrængning.

5. Hvor er der andre problemer med betonkonstruktioner?

Det nedsunkne fortov ved Soldækket og Mesanen og bagvæggen i P-kælderen ved Mesanen og desuden sætninger på havegangen fra Mesanen over til Landemærket. Finn Birkjær blev forevist de omtalte forhold den 1. marts, og han tog en del billeder af det med henblik på at videregive dem til Raundahl & Moesby A/S, så vi kan få en tilbagemelding.

6. Hvad er status vedrørende 5-års-gennemgang på Soldækket og Mesanen?

Såvel Henrik fra Mesanen som Mickey & Torben fra Soldækket oplyste, at status er, at der er en del mangler, der endnu ikke er udbedret, men at det er svært at trænge igennem med problemerne til Raundahl & Moesby.

7. Vedligeholdelsespligt i henhold til vedtægter? (Fortolkning)

Kjeld oplyste, at Ejerforeningens vedtægter er lidt tvetydige omkring, hvem der har vedligeholdelsespligten i parkeringskælderen, men at vi vurderer, at det er medlemmerne af Parkeringslauget/Ejerforeningen, der har vedligeholdelsespligten.

8. Skal vi benytte rådgivende ingeniør?

Efter debat i forsamlingen var den generelle holdning, at vi i første omgang afventer og vurderer på de tilbagemeldinger vi får fra Finn Birkjær.

9. Skal vi benytte advokat?

Efter debat i forsamlingen var den generelle holdning, at vi, med al sandsynlighed, får behov for yderligere advokathjælp, men også at vi nøje skal vurdere på, hvilke opgaver advokaten skal hjælpe os med, så vi ikke ender med en stor advokatregning til ingen verdens nytte. Erik og Kjeld har holdt et indledende møde med Advokat Niels Eriksen, Advokatfirmaet Kielberg, hvor de forskellige problemstillinger blev forelagt og drøftet.

10. Skal vi have en arbejdsgruppe?

Arbejdsgruppen med Erik, Jørn og Kjeld fortsætter, indtil videre med sagen. Det blev aftalt, at Søren fra Stævnen, Torben fra Soldækket og Henrik fra Mesanen bliver kontaktpersoner, så alle punkthuse er repræsenteret, hvis/når der skal ske nogle afklaringer.

11. Hvornår skal arealer og P-kælder overdrages?

Som beskrevet under punkt 3 er Promenaden Odense A/S berettiget til, men ikke forpligtet til, at overdrage hele eller dele af grunden til den for området eksisterende Grundejerforening. Overdragelsen skulle finde sted i forbindelse med opførelse af det sidste punkthus. Da der ikke bygges flere punkthuse på matr.nr. 537a og 537i, må det antages, at Promenaden Odense A/S er berettiget til at overdrage nu.

Bekymringen i forsamlingen er at blive pålagt at overtage noget, der har fejl og mangler.

12. Hvor meget skal vi kæmpe mod Promenaden Odense A/S? (Økonomi)

En debat afslørede flere forskellige holdninger. Den generelle holdning er dog, at vi skal forelægge de bekymringer vi har om de forskellige forhold til Finn Birkjær med henblik på at få nogle brugbare afklaringer, og om nødvendigt konsultere advokat ved behov herfor. Vi skal dog til stadighed overveje, om pengeforbruget til rådgivere står mål med udbyttet.

13. Hvad skal med til generalforsamlingen den 20. april 2023? (Ekstraordinær generalforsamling)

Der skal helt sikkert orienteres om sagen på generalforsamlingen. Afhængig af udviklingen i sagen i den kommende tid, skal der måske søges opbakning fra Generalforsamlingen til at fortsætte sagen ad et bestemt spor.

14. Konklusion

Konklusion er, at vi dagen efter mødet, som omtalt, har holdt et møde med Finn Birkjær og forholdt ham de forskellige problemstillinger. Nu afventer vi så en tilbagemelding, inden vi træffer videre beslutninger i sagen. Kjeld oplyste endvidere, at man som sælger af en ejerlejlighed i Promenadebyen har pligt til at oplyse køber (typisk via ejendomsmægler) om de aktuelle udfordringer, der er med overdragelse af parkeringskælder og vandindtrængen.

15. Ladestanderprojektet - Status over arbejdsgruppens arbejde

Bent, der har været Parkeringslaugets repræsentant i arbejdsgruppen og tovholder på gruppens arbejde, orienterede om de forskellige forslag til etablering af ladestandere i parkeringskælderen eller på terræn og økonomien i samme. Der har været ydet i en stor indsats i arbejdsgruppen. Det er nu Parkeringslaugets opgave at præsentere de forskellige forslag på generalforsamlingen og vurdere på, hvorvidt forslagene skal bringes til

afstemning, eller der blot ønskes tilkendegivet en retning for en eventuel etablering. Repræsentanter for arbejdsgruppen vil også være tilstede på generalforsamlingen.